



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI DL INVEST GROUP PM S.A.

sporządzone za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2024 roku



Rok 2024 przyniósł kolejne zmiany na rynku nieruchomości komercyjnych, które po trudnym okresie zawirowań geopolitycznych oraz makroekonomicznych pozytywnie zweryfikowały nasze założenia strategii biznesowej na kolejne lata. Potwierdziliśmy tym samym stabilność i systematyczność rozwoju naszej Firmy. Konsekwentnie planujemy rok 2025 wierząc, iż nowe wyzwania jeszcze bardziej wzmocnią naszą pozycję na rynku.



SPIS TREŚCI

1. WSTĘP DO SPRAWOZDANIA	4
2. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE	6
3. OPIS DZIAŁALNOŚCI ORAZ RYNEK	8
4. CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI	14
5. KLUCZOWI GLOBALNI PARTNERZY DL INVEST GROUP.....	25
6. ZASADY ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU	26
7. WYNIK DZIAŁALNOŚCI I SYTUACJA FINANSOWA.....	27
8. INNE ISTOTNE INFORMACJE	29
9. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	30
10. DL GREEN.....	32
11. STRATEGIA ESG	33

01

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI WSTĘP DO SPRAWOZDANIA



PODSTAWA PRAWNA

Podstawą do opracowania dokumentu jest art. 49 Ustawy o rachunkowości (Dz.U. z 2023 r., poz. 120 z późn. zmianami) oraz Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu wraz z załącznikami, w brzmieniu przyjętym Uchwałą nr 147/2007 Zarządu Giełdy z dnia 1 marca 2007 z późn. zmianami, w tym zgodnie z Załącznikiem nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.

Zasady rachunkowości stosowane przez Spółkę, zostały opisane we Wprowadzeniu do sprawozdania finansowego za 2024 rok. Spółka w roku 2024 nie zmieniała zasad wyceny wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego.

Niniejsze sprawozdanie zawiera informacje o istotnych działaniach Zarządu, zdarzeniach i okolicznościach istotnie wpływających na działalność DL Invest Group PM Spółka Akcyjna w roku obrotowym 2024, mających wpływ na sytuację finansową, majątkową, kadrową i wynik finansowy Spółki. Ponadto dokument zawiera informacje związane z oczekiwanym rozwojem DL Invest Group PM S.A., wynikające z planów oraz strategii, z uwzględnieniem szans i zagrożeń towarzyszącym ich realizacji. Przedmiotowe sprawozdanie obejmuje wszystkie informacje istotne dla przedstawienia rzetelnego i jasnego obrazu działalności, wyników, pozycji jednostki oraz ryzyka, przy uwzględnieniu dopuszczalnych ograniczeń ujawniania informacji. Zawarte informacje dla swej użyteczności odzwierciedlają transakcje, zdarzenia i okoliczności, które wystąpiły w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku, w związku z powyższym informacje te mogą być uznane za obiektywne i nieobarczone błędami. Zarząd oświadcza, że nie dokonał żadnych manipulacji, polegających na celowym pominięciu, zaakcentowaniu bądź osłabieniu znaczenia jakiegokolwiek ze zdarzeń. Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez DL Invest Group PM S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości, gdyż Zarząd nie identyfikuje okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności. Niniejsze sprawozdanie z działalności kierowane jest do interesariuszy Spółki DL Invest Group PM S.A., na których Spółka wywiera wpływ poprzez swoją działalność, a którzy również mogą wywierać wpływ na Spółkę. W szczególności niniejsze sprawozdanie z działalności kierowane jest do właścicieli Spółki, potencjalnych inwestorów, kredytodawców i innych wierzycieli, klientów, dostawców i kooperantów, współpracowników, społeczności lokalnych oraz instytucji państwowych. Sprawozdanie z działalności jest kompleksowe, bowiem zawiera zarówno dane wymagane prawem, jak i ujawnia informacje, które dobrowolnie zamierzał przedstawić Zarząd Spółki.





DL INVEST
GROUP

101.000.000 zł
KAPITAŁ ZAKŁADOWY

2.020.000
ŁĄCZNA LICZBA AKCJI

1.007.568.637 zł
WARTOŚĆ AKTYWÓW

02

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE



KRS
0000434440

NIP
6252381542

REGON
241020540

SIEDZIBA
40-217 Katowice
ul. Wrocławska 54
Polska,
województwo śląskie

DL Invest Group PM S.A. powstała w wyniku przekształcenia Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Spółkę Akcyjną, na mocy Uchwały z dnia 21 sierpnia 2012 roku Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach w sprawie przekształcenia Spółki w Spółkę Akcyjną. Postanowieniem Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy KRS z dnia 26 września 2012 roku nastąpiło przekształcenie podmiotu Spółki z o. o. w przedsiębiorstwo DL Invest Group PM Spółka Akcyjna. Na tej podstawie podmiot został wpisany do Centralnej Ewidencji Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000434440. Siedziba Spółki mieści się w Katowicach przy ul. Wrocławskiej 54. Obszarem działalności jest obszar Polski. Spółka nie posiada oddziałów.

Przekształcenie nastąpiło na zasadach przewidzianych w niniejszej uchwale oraz Planie Przekształcenia przyjętym przez Zarząd Spółki z o.o. w dniu 24 maja 2012 roku, następnie zbadanym przez biegłego rewidenta, wyznaczonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Postanowieniem z dnia 8 czerwca 2012 roku (sygn. akt KA VIII Ns- Rej. KRS 12216/12/085).

Ponadto 20 sierpnia 2018 roku przed notariuszem Piotrem Domagałą Kancelaria Notarialna w Katowicach ul. Dworcowa 2, dokonano zmiany paragrafu 1 statutu spółki dotyczącym zmiany nazwy spółki, otrzymującej brzmienie: DL Invest Group PM S.A. [Rep a nr 8580/2018].

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku kapitał zakładowy Spółki DL Invest Group PM S.A. wynosił 101 000 000,00 zł (słownie: sto jeden milionów złotych) o łącznej liczbie akcji wszystkich emisji 2 020 000, a wartość pojedynczej akcji wynosi 50 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych).

SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI

Rada Nadzorcza

Zarząd Spółki

Struktura organizacyjna DL Invest Group PM S.A. zakłada funkcjonowanie organu Rady Nadzorczej oraz podmiotu reprezentującego w postaci Zarządu Spółki.

ZARZĄD SPÓŁKI

W całym 2024 roku oraz do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania z działalności w skład Zarządu wchodziły następujące osoby:

- Wirginia Leszczyńska – Prezes Zarządu,
- Tomasz Brodzki – Wiceprezes Zarządu.

RADA NADZORCZA

Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania z działalności Spółka posiadała Radę Nadzorczą w składzie:

- Dominik Leszczyński – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Jadwiga Leszczyńska – Członek Rady Nadzorczej,
- Marcin Michnicki – Członek Rady Nadzorczej,
- Mateusz Pasek – Członek Rady Nadzorczej,
- Piotr Gąska – Członek Rady Nadzorczej.

W 2024 roku wystąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki. Uchwałą z dnia 24 września 2024 roku Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia powołano na funkcję Członka Rady Nadzorczej pana Mateusza Pasek. Ponadto z dniem 1 stycznia 2025 roku na Członka Rady Nadzorczej powołano pana Piotra Gąskę.



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI ORAZ RYNEK



ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI, BRANŻA I SPECYFIKA

DZIAŁALNOŚCI WRAZ Z OPISEM ORGANIZACJI GRUPY

DL Invest Group PM S.A. pełni funkcję spółki o charakterze holdingowo-operacyjnym, której głównym zadaniem jest zarządzanie oraz sprawowanie kontroli nad posiadanymi aktywami grupy kapitałowej. DL Invest Group PM S.A. pełni funkcję Spółki Dominującej w strukturze spółek celowych przeznaczonych do realizacji inwestycji z zakresu nieruchomości komercyjnych obejmujących segmenty: magazynowo – logistyczny, obiektów biurowo-usługowo-handlowych typu mixed-use oraz parków handlowo-usługowych. Grupa pracuje nad rozszerzeniem działalności w zakresie data-center, self storage czy OZE.

Działalność koncentruje się zasadniczo na terenie Polski, głównie południowej i województwa śląskiego jako obszaru macierzystego. W ostatnich latach Grupa rozszerza sukcesywnie swoją działalność na obszar całej Polski.

Szczegółowy opis organizacji Grupy Kapitałowej

DL Invest Group PM S.A., z wyszczególnieniem jednostek podlegających konsolidacji, z podaniem w stosunku do każdej z nich co najmniej nazwy (firmy), formy prawnej, siedziby, przedmiotu działalności i udziału Spółki w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów – przedstawiono rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej DL Invest Group PM S.A. sporządzonym za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2024 roku.

KONTROLA I ZARZĄDZANIE

W przyjętej strategii Grupa zakłada dywersyfikację terytorialną obszarów działania na rynku nieruchomości komercyjnych. Na podstawie analiz zapotrzebowania rynku przesunięte zostały akcenty – najbardziej istotną rolę w budowaniu potencjału rozwoju Spółki przyznano segmentowi magazynowo-produkcyjnemu, którego ekspansja obejmując obszar całej Polski.

RYNEK I POZYCJA KONKURENCYJNA

RYNEK MAGAZYNOWO-LOGISTYCZNY

Pomimo niepewnej sytuacji gospodarczej oraz wojny w Ukrainie, rynek magazynowy w Polsce dalej rośnie. Rozwojowi rynku magazynowego w Polsce sprzyja wysokie tempo wzrostu PKB w ostatnich latach oraz rozwój sektora e-commerce i rozbudowa sieci transportowej kraju. Ze względu na korzystne położenie w centralnej części kontynentu, konkurencyjny rynek pracy oraz chłonny rynek wewnętrzny Polska odgrywa istotną rolę w obsłudze dostaw na rynki europejskie.

Wybuch pandemii sprzed kilku lat przyczynił się do jeszcze szybszego rozwoju sektora e-commerce w ostatnich latach, co w naturalny sposób zapewniło impuls do wzrostu na rynku magazynowym. W 2024 roku powierzchnia magazynowa w Polsce wzrosła o ok. 9%, przy czym najwięcej powierzchni wybudowano w województwie śląskim, co potwierdza atrakcyjność tego regionu.

Polska znajduje się na piątym miejscu w Europie pod względem całkowitych zasobów logistyczno-magazynowych. Na koniec 2024 roku sięgnęły one w naszym kraju ok. 34 mln m² (wg danych CBRE).

Dynamika wzrostu na polskim rynku magazynowym w 2024 roku była niższa niż w roku poprzednim. Na niższy przyrost wpływ miały niepewna sytuacja geopolityczna, przede wszystkim wojna w Ukrainie, oczekiwanie na rozstrzygnięcie wyborów w USA oraz pogarszająca się sytuacja Niemiec. Na opisaną sytuację wpływ miał również utrzymujący się relatywnie wysoki koszt finansowania. W związku z rosnącymi stopami procentowymi od 2022 roku obserwowany był wzrost stóp kapitalizacji i ich stabilizacja w 2024 roku.

W czwartym kwartale 2024 roku można było zaobserwować wzmożony ruch na rynku magazynowym, co pozwala prognozować, iż ta tendencja utrzyma się również w 2025 roku. Według dostępnych analiz ekspertów, pomimo iż w całym kraju w 2024 powstało mniej powierzchni niż w 2023 roku, to wzrósł popyt, co oznacza, że zmniejszeniu ulega wskaźnik pustostanów. Według dostępnych szacunków rynkowych, do 2026 roku powinien sięgnąć poziomu 6,4% w skali kraju.

Projekty logistyczne realizowane w ramach portfolio DL Invest Group są bardzo wysoko oceniane przez rynek oraz najemców, w tym w szczególności w zakresie konkurencyjności w stosunku do innych projektów dzięki dostępnej powierzchni z opcją ekspansji, doskonałej lokalizacji z rozbudowaną adekwatnie infrastrukturą drogową jak i oferowanemu standardowi.

W ostatnich latach odnotowano istotny wzrost stawek czynszowych, który jest pochodną m.in. wzrostu kosztu wytworzenia nowych magazynów (rosnące koszty budowy, wysokie ceny działek, podwyższone koszty finansowania) i ogólnie inflacji.

Analiza większości konkurencji wykazuje relatywnie niski standard oraz funkcjonalność nieruchomości w podanym segmencie, jak również negatywny odbiór lokalizacji pod kątem dojazdu przez potencjalnych najemców, co pozwala na wzmocnienie pozycji DL Invest Group PM S.A. i spółek zależnych poprzez wprowadzenie do portfela inwestycyjnego obiektów spełniających najwyższe standardy klasy A, certyfikowane BREEAM.

RYNEK TYPU MIXED-USE

Według analiz rynkowych Colliers podaż nowych powierzchni na rynku biurowym była w 2024 roku ograniczona, m.in. w wyniku spowodowanej przez pandemię zmiany w modelu pracy oraz niepewność związana wojną na Ukrainie, co doprowadziło do ostrożności inwestorów i znaczącego ograniczenia nowych projektów biurowych. W związku z istotnym wzrostem kosztów wykończenia nowej powierzchni biurowej, który tylko w części jest pokrywany przez właściciela budynku, najemcy coraz częściej decydują się na pozostanie w obecnej lokalizacji i wydłużają istniejące umowy najmu. Taka sytuacja faworyzuje właścicieli gotowych i wciąż nowoczesnych budynków kosztem deweloperów będących w trakcie budowy nowych projektów biurowych. Jakkolwiek polski rynek biurowy rozwija się najszybciej wśród krajów Europy Środkowo-Wschodniej. Rynek nieruchomości komercyjnych z segmentu obiektów biurowo-usługowo-handlowych (mixed-use), które realizuje Grupa DL Invest cieszy się dużym zainteresowaniem zarazem lokalnych jak również zagranicznych firm, które szukają wykształconej kadry, dobrej komunikacji, nowoczesnych powierzchni oraz ekologicznych rozwiązań.

W okresie 2023-2024 roku Spółka kontynuowała działania rozpoczęte w latach ubiegłych, mające na celu realizację projektów nieruchomości biurowo-usługowych z funkcją handlową (tzw. mixed-use). Pod koniec 2024 roku DL Invest Group PM S.A. poprzez swoją spółkę zależną nabyła obiekt biurowy Craft w Katowicach o powierzchni ok. 27 tys. m² i w 2025 roku dokonywane jest dostosowanie do projektu mixed-use. W portfolio DL Invest Group znajdują się zarówno bardzo nowoczesne projekty biurowe klasy A dla najbardziej wymagających Klientów, jak również obiekty z powierzchniami o wyższym standardzie, jednak prze-

znaczone dla najemców dysponujących niższymi budżetami lokowanymi na najem biura. Tym samym oferta DL Invest Group stanowi komplementarną i pełną odpowiedź na zgłaszane i dostrzegane zapotrzebowanie rynkowe.

Ryzyko niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości związane jest ze zmianą koniunktury rynkowej oraz popytu. Grupa poprzez spółki zależne minimalizuje to ryzyko, przeprowadzając procesy inwestycyjne w sposób etapowy, dostosowując jednocześnie tempo realizacji inwestycji do popytu i cen na rynkach lokalnych. Dodatkowo długoterminowe umowy najmu oraz dywersyfikacja portfela najemców stanowi gwarancję niezależności od koniunktury rynkowej.

PARKI HANDLOWE

Segment nieruchomości komercyjnych typu parki handlowe w dalszym ciągu charakteryzuje się bardzo wysokim popytem ze strony najemców, co pozwala na ekspansywną realizację tego typu inwestycji. Segment ten doskonale radził sobie w okresie pandemii w czasie ograniczenia działalności handlowej w obiektach wielkopowierzchniowych i podtrzymał ten trend w ostatnich latach pomimo powrotu dużych centr handlowych. Obiekty typu retail park, czyli dokładniej ujmując convenience center w roku 2024 udowodniły, że sprawdzają się na rynku nieruchomości komercyjnych i umocniły tym samym swoją pozycję w segmencie handlowym.

Spółka współpracuje z największymi międzynarodowymi i polskimi najemcami sieciowymi oraz lokalnymi podmiotami, zapewniając kompleksową i zdywersyfikowaną ofertę handlową potencjalnym klientom.

DL Invest Group w ramach segmentu nieruchomości handlowych rozwija parki handlowe funkcjonujące pod marką DL Shopping Park. Marka DL Shopping Park to przyjazne, rodzinne obiekty w formie parków handlowych, umożliwiające realizację podstawowych oraz codziennych potrzeb zakupowych konsumentów.

Na powierzchni od 3 tys. m² do 6 tys. m² GLA funkcjonują znane i lubiane marki sieci sprzedaży detalicznej z branży spożywczej, tekstylnej, kosmetycznej, rekreacyjnej czy elektronicznej, z silnie rozbudowaną ofertą usługową w postaci przedszkoli, przychodni czy też siłowni. Obiekty zarządzane są przez DL Invest Group jako handlowo-usługowo-rozrywkowe parki o ponadregionalnej sile oddziaływania. Starannie wyselekcjonowani najemcy tworzą komplementarną, spójną ofertę dla różnych grup odbiorców.

Przedmiotowy segment nieruchomości komercyjnych w ramach portfolio DL Invest Group stanowi istotny element strategii dalszego rozwoju.



Grupa DL Invest Group wypracowała w ciągu ostatnich lat działalność wysoką pozycję na rynku nieruchomości komercyjnych, ponadto zbudowała bogate portfolio nieruchomości w wymienionych segmentach rynku, tym samym nawiązując stałą współpracę głównie z najemcami sieciowymi będącymi dużymi międzynarodowymi korporacjami, co daje gwarancję stabilnych przychodów wynikających z długoletnich umów najmu.

W czwartym kwartale 2024 roku Grupa oddała do użytkowania DL Shopping Park Mikołów - park handlowy położony w Mikołowie, o powierzchni najmu około 4200 m². Nieruchomość ma wiele umów najmu z wiodącymi międzynarodowymi markami branżowymi.

OTOCZENIE MAKRO-EKONOMICZNE I REGULACYJNE

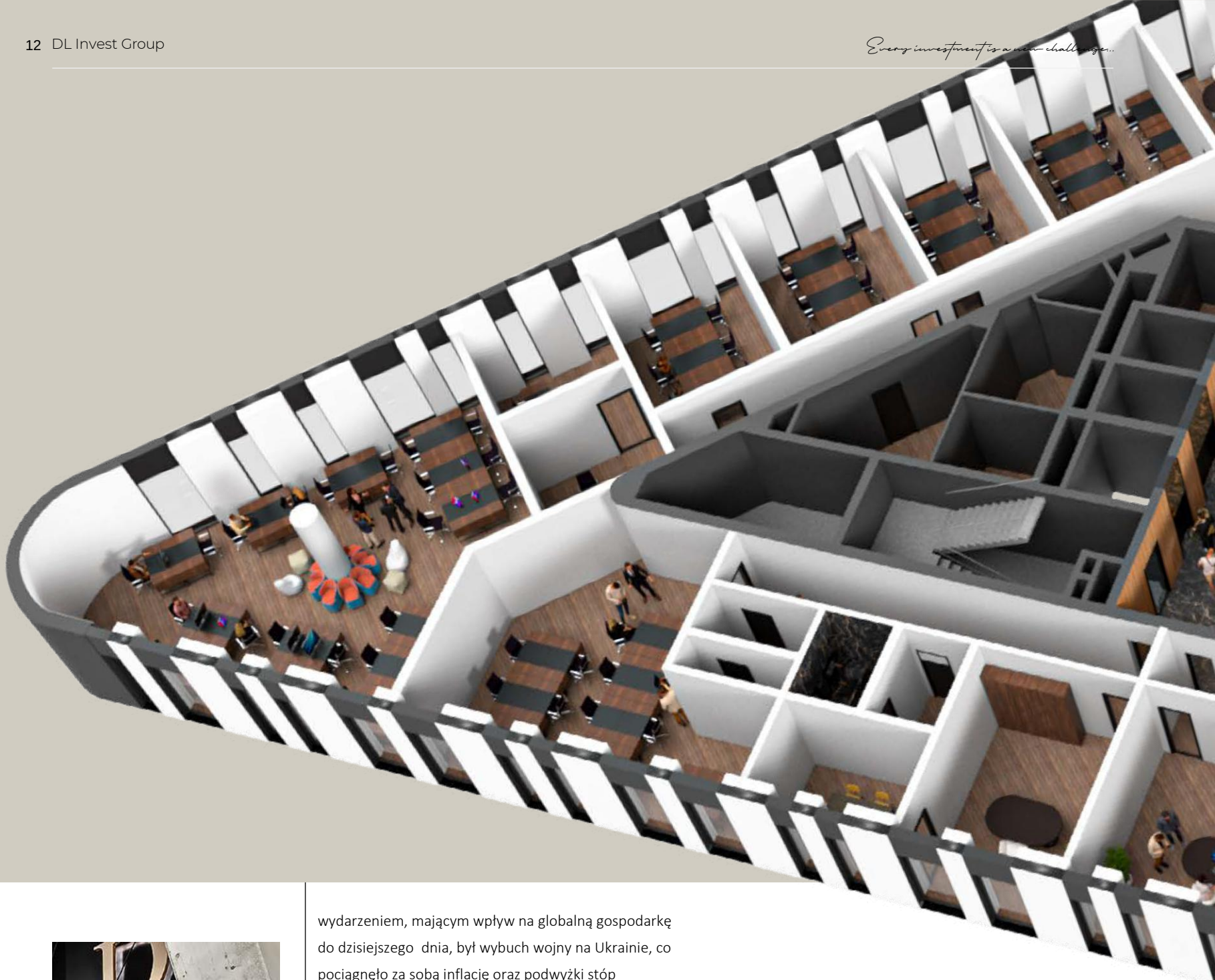
Spółka prowadzi większość projektów w segmentach handlowym i biurowym w obrębie województwa śląskiego, tj. województwa o bardzo wysokim potencjale rozwojowym i badawczym. Województwo śląskie charakteryzuje się najwyższym wskaźnikiem urbanizacji w Polsce, jest też regionem bardzo silnie zaludnionym. Województwo śląskie tworzy klaster miast, zamieszkiwanych przez ok. 4,4 mln osób, gdzie szczególną uwagę należy zwrócić na dużą dostępność siły roboczej, w tym wykwalifikowanej i wykształconej kadry pracowniczej, co stanowi ok. 12% ludności kraju.

Projekty w segmencie logistycznym prowadzone są w lokalizacjach wskazanych przez najemców, każdorazowo po ich wcześniejszej komercjalizacji w stopniu gwarantującym sukces projektu. Otoczenie makroekonomiczne wywiera istotny wpływ na rozwój Spółki oraz całej Grupy. Ciągłe rosnący popyt na powierzchnie handlowe, magazynowe oraz biurowe pozytywnie wpływa na perspektywy rozwoju Grupy. Powierzchnie handlowe w formie retail parków wypełniają niszę na rynku w średnich i mniejszych miastach województwa śląskiego (do 100.000 mieszkańców), a najbardziej popularne są lokalizacje zapewniające dojazd środkami komunikacji miejskiej oraz samochodami, w pobliżu większych skupisk osiedli mieszkaniowych umożliwiając tym samym dotarcie Klientów pieszo, przez co stały się dostępne dla wszystkich Klientów niezależnie od ich struktury wiekowej czy też aktywności zawodowej. Lokalizacje pod centra magazynowe najczęściej wybierane są w południowej oraz centralnej części Polski ze względu na bardzo dobrze rozwiniętą infrastrukturę drogową oraz dostępność wykwalifikowanych i niewykwalifikowanych kadr.

Istotne znaczenie dla działalności i dalszego rozwoju Spółki miały w poprzednich latach zdarzenia globalne związane z epidemią COVID-19. Drugim niezwykle istotnym







wydarzeniem, mającym wpływ na globalną gospodarkę do dzisiejszego dnia, był wybuch wojny na Ukrainie, co pociągnęło za sobą inflację oraz podwyżki stóp procentowych w poprzednich okresach, które od 2024 roku po stabilizacji zaczęły obniżać się w związku z decyzjami banków centralnych (europejskiego i polskiego). Zdarzenia te dotknęły wszystkie branże w Polsce, w tym również rynek nieruchomości komercyjnych. Podstawowa działalność operacyjna Spółki a więc działalność generalnego wykonawstwa przebiegała w okresie zgodnie z planami, Spółka wygenerowała obroty i wyniki zgodne z prognozami. Po rekordowym pod kątem przychodów 2023 roku, Spółka w 2024 roku wypracowała przychody ze sprzedaży na poziomie 229 mln zł oraz zysk netto na poziomie 7,3 mln zł. Poziom obrotów wynika w dużej mierze z realizowanych w Grupie nowych projektów sektorze nieruchomości komercyjnych.

DL Invest Group PM S.A. pełni funkcję spółki operacyjnej o charakterze dominującym w strukturze spółek celowych

przeznaczonych pod realizację inwestycji z zakresu nieruchomości komercyjnych i osiąga przychody z działalności opartej na kontroli oraz zarządzaniu aktywami jednostek zależnych. Grupa kapitałowa zarządzana przez DL Invest Group PM S.A. posiada ponad siedemnastoletnie doświadczenie w zakresie inwestycji nieruchomościowych. W początkowej fazie działalność sprowadzała się do skupu oraz przygotowania gruntów w celu odsprzedaży do deweloperów. Od 2007 roku DL Invest Group funkcjonuje w charakterze dewelopera oraz funduszu nieruchomościowego realizując projekty, które pozostają własnością Grupy w ramach portfolio gdzie są aktywnie zarządzane, koncentrując się na realizacji zysku poprzez wzrost wartości poszczególnych projektów, kładąc zarazem zasadniczy nacisk na uzyskiwanie stałych przychodów z tytułu najmu.



powierzchni komercyjnych.

Podstawowymi czynnikami wpływającymi na sukces poszczególnych inwestycji jest znajomość rynków lokalnych, przemyślany dobór lokalizacji, komercjalizacja przez zespół własnych specjalistów we wczesnej fazie projektów, doświadczenie w realizacji obiektów komercyjnych, efektywne zarządzanie procesem inwestycyjnym oraz posiadany portfelem nieruchomości, a także zespół ekspertów tworzących rozbudowaną strukturę wewnętrzną Spółki. Istotnym czynnikiem tworzenia wartości Grupy są

długoterminowe umowy najmu gwarantujące stabilny i corocznie zwiększany dochód operacyjny Grupy z najmu. W 2024 roku dotychczasowe działania zmierzające do wzrostu rozpoznawalności i prestiżu marki zostały poddane ewaluacji, usystematyzowane i scentralizowane.

04

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

OPIS DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI

Nadrzędnym celem Spółki DL Invest Group PM S.A. jest budowanie długoterminowej strategii rozwoju, poprzez wyznaczenie a następnie konsekwentną realizację strategicznych celów rozwoju Grupy. Kolejnym istotnym celem Spółki jest określenie oraz rozwój struktury organizacyjnej spółki operacyjnej w stosunku do spółek zależnych, w tym organizacja systemu zarządzania zorientowanego na poprawę efektywności zarządzania, zwłaszcza zarządzania wiedzą i relacjami. Nadrzędnym celem jest kontrola finansowa grupy poprzez określenie zasad oraz polityki długoterminowego finansowania inwestycji, w tym określenie polityki w zakresie kształtowania cen transakcyjnych oraz wewnętrznej polityki finansowej pomiotów zależnych. Istotnym elementem działalności spółki jest zarządzanie jakością świadczonych usług, poprzez określanie obowiązującego w całej Grupie systemu zarządzania jakością, wybór firm współpracujących w tym zewnętrznych firm doradczych i audytorskich.

Zasadniczym założeniem inwestycji prowadzonych w ramach Grupy jest osiąganie ponadprzeciętnych stóp zwrotu z zainwestowanego kapitału stosując optymalizację projektów, w szczególności poprzez zaangażowanie się na wczesnym etapie realizacji projektu, wykorzystując specyfikę regionu oraz bazując na doświadczeniu i strukturze kapitałowej grupy. W ramach działalności inwestycyjnej Spółka gwarantuje najwyższą jakość i bezpieczeństwo każdego projektu realizowanego na zasadach długoletniej strategii inwestycyjnej, opartej na zdywersyfikowanym portfolio oraz stabilnym wzroście wartości aktywów, które podlegają ciągłemu rozwojowi, celem podniesienia jakości i wartości poszczególnych projektów.

W 2024 r. Spółka jako generalny wykonawca inwestycji dla swoich jednostek zależnych prowadziła następujące projekty budowlane w segmentach swojej działalności:



- **DL Invest Park Psary** – obiekt magazynowy zlokalizowany w Psarach o powierzchni najmu 123.000 m², ukończony na przełomie 2023/2024 roku i rozbudowywany w drugiej połowie 2024 roku oraz pierwszym kwartale 2025 roku o dodatkowe 44.000 m²; obiekt jest w całości wynajęty międzynarodowej firmie modowej; DL Invest Group zachowuje możliwość dalszej ekspansji w Parku Psary.
- **DL Invest Park Bełchatów** – obiekt magazynowy zlokalizowany w Bełchatowie; obiekt o powierzchni najmu 13.300 m², oddany najemcy do użytkowania w trzecim kwartale 2024 roku; obiekt jest w całości wynajęty jednemu najemcy na podstawie umowy długoterminowej.
- **DL Invest Park Teresin** - obiekt magazynowy w Teresinie o powierzchni najmu ponad 18.000 m², w całości wynajęty jednemu najemcy na podstawie umowy długoterminowej.
- **DL Shopping Park Mikołów** - obiekt handlowy typu retail park zlokalizowany w Mikołowie. Obiekt o powierzchni najmu 4.200 m² oddany do użytkowania w czwartym kwartale 2024 roku, wynajęty do międzynarodowych liderów branżowych.
- **DL Park Bielsko-Biała** – inwestycja rozpoczęta w 2024 roku dotyczy magazynu zlokalizowanego w Bielsku-Białej. Obiekt o powierzchni najmu ok. 13 tys. m², obecnie w trakcie finalizowania realizacji.

W grudniu 2024 roku Spółka poprzez spółki zależne pomyślnie zakończyła akwizycje dwóch istniejących nieruchomości komercyjnych. Obie nieruchomości mają znaczny potencjał przebudowy i rozwoju:

- projekt mixed-use Craft w Katowicach o powierzchni najmu 28.094 m²; DL Craft Katowice zlokalizowany jest w silnie zurbanizowanej części miasta Katowice, tj. w centrum miasta, przy największej galerii handlowej na Śląsku; w województwie śląskim mieszka ponad 4,4 mln osób, rośnie również zainteresowanie regionem jako źródłem nowych inwestycji, dlatego na szczególną uwagę zasługuje wysoka dostępność siły roboczej, w tym wykwalifikowanej kadry.
- kompleks produkcyjno-magazynowy o powierzchni najmu 267.461 m² w Bielsku-Białej i całkowitej powierzchni nieruchomości 52,8 ha, co czyni kompleks idealnym do rekomercjalizacji i wynajmu wielopodmiotowego z bezpośrednim dostępem do najważniejszych węzłów komunikacyjnych w regionie; nieruchomość posiada własną infrastrukturę, w tym pięć wjazdów na główne drogi, bezpośrednią komunikację z centrum miasta oraz platformę roboczą obsługującą połączenie Katowice-Bielsko, co dodatkowo zwiększa jej atrakcyjność; jest to jeden z największych kompleksów logistycznych w Europie, w doskonałej lokalizacji, gdzie duże zapotrzebowanie na przestrzeń czyni ten projekt doskonałą okazją do rozwoju.

Ponadto w październiku 2024 r. Spółka nabyła pozostałe udziały w swojej spółce zależnej DL Invest Group XXX Sp. z o.o. (która posiada nieruchomość znaną jako DL Prime, wielofunkcyjne centrum biurowe mixed-use) od udziałowca mniejszościowego. Po tej transakcji Spółka DL Invest Group PM S.A. posiada 100% udziałów w projekcie DL Prime.

ZASOBY

Do kluczowych zasobów Spółki DL Invest Group PM S.A., wykorzystywanych dla realizacji postawionych celów należą zasoby niematerialne i kapitał intelektualny, na który składają się:

- zasoby ludzkie,
- marka,
- portfel nieruchomości,
- portfel klientów – najemców,
- baza danych,
- wypracowany model zarządzania projektami,
- reputacja,
- wypracowany model biznesowy.

WIRGINIA LESZCZYŃSKA

PREZES ZARZĄDU

Absolwentka Akademii Ekonomicznej w Katowicach oraz Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie. Licencjonowany zarządca nieruchomości (nr licencji 26401). Od ponad 15 lat zdobywa doświadczenie na poszczególnych szczeblach kariery w ramach działalności podmiotów grupy kapitałowej DL Invest Group. Obecnie do głównych obowiązków należy nadzór nad wszystkimi departamentami grupy kapitałowej, zarządzanie istniejącymi obiektami wchodzącymi w skład portfolio, analiza rentowności przyszłych inwestycji, analiza ryzyka inwestycyjnego. Odpowiedzialna jest również za utrzymywanie relacji inwestorskich z podmiotami zagranicznymi. Komercjalizuje i sprawuje nadzór nad nieruchomościami z segmentu logistyczno-produkcyjnego, prowadząc rozmowy z kluczowymi klientami DL Invest Group.



TOMASZ BRODZKI

WICEPREZES ZARZĄDU

Absolwent Wydziału Budownictwa Politechniki Śląskiej, gdzie uzyskał tytuł magistra inżyniera budownictwa. Ukończył także studia magisterskie z zakresu ekonomii w Internationales Hochschulinstitut Zittau. Posiada ponad dwudziestoletnie doświadczenie w branży budowlanej. Od wielu lat związany z grupą kapitałową DL Invest Group, w której pełni funkcje kierownicze. Od listopada 2017 roku wszedł w skład Zarządu spółki DL Invest Group PM S.A. Umiejętności negocjacyjne i zarządcze łączy z doskonałą znajomością rynku budowlanego oraz rynku nieruchomości. Biegle porusza się w obszarze prawa budowlanego. Kierował zespołami budowlanymi, architektów, firm wykonawczych przy projektach mieszkaniowych i handlowych inwestorów takich jak: Dominat Sp. z o.o., Murapol S.A. czy Metro Group Asset Management. W strukturze DL Invest Group odpowiedzialny za kierowanie zespołami: Działu Budowlanego, Działu Projektowego oraz Przygotowania Produkcji a także za prawidłową realizację wielomilionowych inwestycji. Sprawuje także nadzór mentorinowy nad projektami inwestycyjnymi, odpowiada za współpracę z firmami zewnętrznymi, w tym wykonawcami.



DL Prime - Gliwice





DL Invest Park Psary



PORTFEL KLIENTÓW

DL Invest Group PM S.A. posiada bogaty i zdywersyfikowany portfel klientów – najemców w ramach prowadzonych projektów inwestycyjnych, zarówno funkcjonujących, jak również inwestycji w trakcie realizacji. Dużą wagę przywiązuje się do tego, by już w początkowym etapie realizacji inwestycji pozyskać najemców kluczowych. Poszczególne projekty są komercjalizowane w taki sposób, aby mix najemców tworzył istotną wartość dodaną – otwierał możliwości kooperacji między najemcami, dostarczał kompleksową ofertę handlową dla potencjalnych klientów końcowych.

BAZA DANYCH

Spółka przez lata swojej działalności opracowywała bazę dotyczącą rynku nieruchomości biurowych, usługowo-handlowych, logistycznych, jak również zapotrzebowania kluczowych klientów na poszczególne lokalizacje. Baza ta stanowi tajemnicę przedsiębiorstwa.

WYPRACOWANY MODEL ZARZĄDZANIA PROJEKTAMI

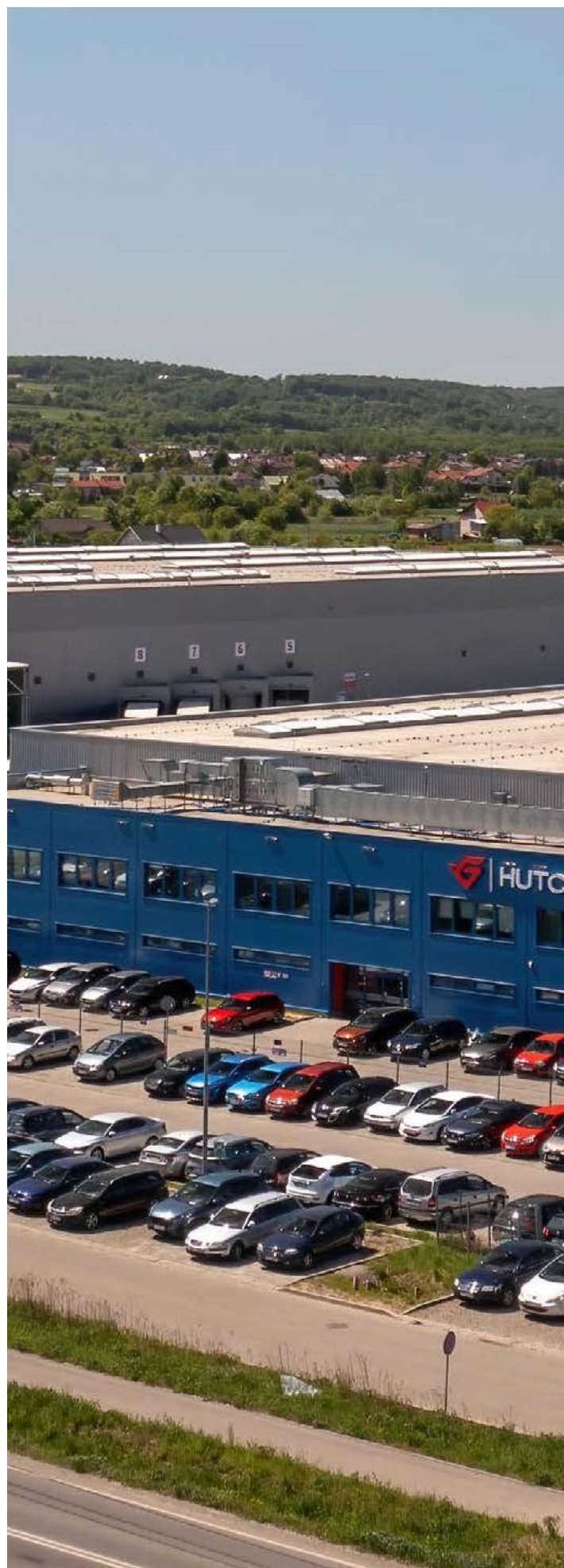
W każdym z projektów obowiązują tożsame zasady zarządzania. Spółka po zakończeniu procesu inwestycyjnego pozostaje właścicielem nieruchomości oddanej do użytkowania.

REPUTACJA

Spółka wypracowała sobie reputację wysokiej wartości głównie dzięki znajomości rynku lokalnego oraz wysokim standardom realizacji inwestycji, co ma znaczący wpływ na powodzenie każdego z już zrealizowanych lub planowanych przedsięwzięć oraz dzięki wykwalifikowanym zasobom ludzkim i organizacji ich pracy.

Wypracowany przez Spółkę model biznesowy sprawdza się w warunkach i otoczeniu w jakim Spółka działa, zapewniając jej stabilny rozwój, jak również osiąganie ponadprzeciętnych stóp. zwrotu z zainwestowanego kapitału dzięki optymalizacji projektów do istotnych czynników ryzyka i zagrożeń dla działalności Spółki należy zaliczyć:

Ryzyko konkurencji związane jest z funkcjonowaniem podmiotu wśród innych deweloperów oraz umiejętnością pozyskiwania klientów. Na rynku nieruchomości w Polsce obok podmiotów krajowych w dużym stopniu działają inwestorzy zagraniczni, których przewaga konkurencyjna wyraża się w większych zasobach kapitałowych. Na korzyść Grupy przemawia doskonała znajomość rynków lokalnych,





szybkość reagowania na zmiany w otoczeniu prawnym i ekonomicznym, brak procesów w outsourcingu, co znacznie skraca procesy decyzyjne i pozwala na większą elastyczność działania oraz specjalizacja w realizacji inwestycji w wyodrębnionych w trzech segmentach rynku. Komercjalizacja obiektów ma ściśle określone zasady, w której pierwszym etapem koncepcyjnym jest zawsze opracowywana, szczegółowa analiza rynku, w tym lokalnej konkurencji w postaci biurów, obiektów handlowych i logistycznych o podobnym przeznaczeniu. Na tej podstawie tworzony jest plan komercjalizacji, którego celem jest zwiększenie atrakcyjności projektu w stosunku do konkurencji, co przekłada się na większe zainteresowanie i przekonanie do inwestycji najemców – a w efekcie przyspiesza komercjalizację obiektów. Doświadczenie, znajomość rynku, jakość oraz zaufanie kontrahentów stanowi przeważający element konkurencyjności Spółki oraz Grupy, którego znaczenie można było zauważyć podczas ostatniego kryzysu na rynku budowlanym.



Dynamiczny rozwój, rosnąca liczba zrealizowanych i realizowanych projektów oraz posiadany portfel aktywów wskazuje, iż Grupa potrafi skutecznie funkcjonować w warunkach konkurencji rynkowej.

Ryzyko stóp procentowych związane jest ze zmianą stóp procentowych pod wpływem sytuacji ekonomicznej. Działalność Grupy oparta jest w dużej mierze na finansowaniu zewnętrznym. Ryzyko związane ze zmianą stóp procentowych jest ograniczane poprzez instrumenty zabezpieczające (stałe stopy, IRS), pod warunkiem, że koszt finansowy inwestycji nie będzie większy, niż w przypadku braku takiego instrumentu.

Ryzyko kursowe związane jest ze zmianą kursów walut. Zgodnie z polityką Grupy Spółki celowe Grupy zaciągają kredyty w walucie, w jakiej generowany jest przychód z tytułu najmu powierzchni.

Dzieje się tak z uwagi na fakt, iż umowy z najemcami danego projektu wyrażane są również w walucie pozyskanego finansowania dla Spółki zależnej. Uzyskane w ten sposób płatności od najemców przeznaczone są na spłatę wspomnianych kredytów. Takie powiązanie finansowania ze źródłami przychodów znacząco ogranicza ryzyko kursowe (hedging naturalny).

Z punktu widzenia Spółki ryzyko walutowe jest również analizowane i zarządzane. Spółka posiada zarówno część umów dotyczących działalności operacyjnej z kontrahentami w walucie euro, jak również część umów kredytowych i pożyczkowych oraz część wyemitowanych obligacji w walucie euro. Spółka analizuje ryzyko walutowe i podejmuje działania mające na celu eliminację ryzyka walutowego poprzez tzw. naturalny hedging tzn. część realizowanych przychodów w walucie obcej odpowiada potrzebom obsługi długu w walucie obcej. Takie powiązanie finansowania ze źródłami przychodów znacząco ogranicza ryzyko kursowe.

Ryzyko kondycji finansowej najemców Grupy związane jest z utratą przez nich płynności. W ramach prowadzonej przez Grupę działalności większość przychodów generowana jest z tytułu najmu powierzchni handlowych i biurowych. Kluczowym aspektem jest dobór najemców o stabilnej kondycji ekonomiczno-finansowej.

Ryzyko związane z wykonawcami zewnętrznymi związane jest z jakością usług podwykonawców oraz z ich kondycją finansową. Czynniki te w znacznym stopniu jest wyeliminowany przez różnego rodzaju zabezpieczenia

zawarte w umowach o wykonawstwo obiektów budowlanych oraz badanie kondycji finansowej i możliwości technicznych wykonawcy w trakcie jego wyboru.

Ryzyko procedur administracyjnych związane jest ze zmianami prawnymi oraz procedurami urzędów. Czasochłonność procedur administracyjnych może zagrażać terminom rozpoczęcia realizacji projektów Spółki. Może to skutkować opóźnieniem terminu rozpoczęcia, realizacji oraz oddania obiektu do użytkowania. Jednocześnie zbyt duże uprawnienia osób trzecich do ingerencji w przebieg procedur urzędowych niejednokrotnie powoduje, że proces realizacji się wydłuża. Spółka zmniejsza to ryzyko dzięki doświadczeniu w przeprowadzaniu takich procedur oraz współpracy z odpowiednio wykwalifikowaną kadrą.

Ryzyko utraty płynności związane jest z brakiem wypłacalności. Spółka zarządza tym ryzykiem, utrzymując odpowiednią ilość dostępnych środków finansowych, zgromadzonych na rachunkach bankowych. Spółka korzysta z kredytów długoterminowych- inwestycyjnych na okres 5-15 lat oraz w początkowej fazie budowy z kredytu rewolwingowego na podatek VAT – zwykle krótkoterminowego wymagalnego do 12 miesięcy. Spółka w sposób ciągły monitoruje rzeczywiste i prognozowane przepływy pieniężne. Dla utrzymania płynności całej Grupy istotne znaczenie ma portfel obiektów już oddanych do użytkowania, który generuje stałe wpływy z tytułu najmu powierzchni biurowej, handlowej, usługowej, magazynowej i produkcyjnej, w związku z czym już na etapie koncepcyjnym analizie podlega również odpowiedni dobór najemców, w oparciu o profil ich działalności, pozycję oraz sytuację finansową. W efekcie tak prowadzonego procesu wyłonieni zostają kluczowi Klienci, którzy zapewnią stabilność finansową projektu.

Ryzyko społeczno-ekonomiczne związane jest z oddziaływaniem czynników społecznych i makroekonomicznych na sposób prowadzenia działalności gospodarczej, tj. m.in. inflacja, ogólna kondycja gospodarki, zmiana sytuacji gospodarczej, zmiana realnych dochodów społeczeństwa i polityka podatkowa, a także sytuacja na świecie. Zmiany wskaźników makroekonomicznych mogą wpłynąć na zmniejszenie planowanych przychodów bądź na zwiększenie kosztów działalności. Ma to szczególne znaczenie w sytuacji obniżenia wzrostu PKB, pogłębiania deficytu budżetowego oraz wzrostu bezrobocia.



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

KLUCZOWI GLOBALNI PARTNERZY DL INVEST GROUP



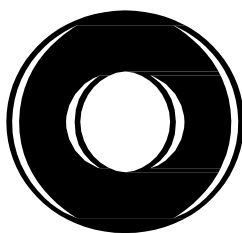
European Bank
for Reconstruction and Development

FINANSOWANIE EBOiR

Od 2021 Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju (EBOiR) wspiera rozwój ekologicznych nieruchomości przemysłowych i logistycznych powstających w ramach działalności DL Invest Group PM S.A udzielając kredytu na etap budowy o wartości 72 mln euro na sfinansowanie 6 projektów o łącznej powierzchni 85.595 m². W 2023 roku Grupa otrzymała dodatkową kwotę 34,7 mln euro na sfinansowanie 3 nowych projektów o łącznej powierzchni 21.409 m², a w 2024 roku Grupa podpisała umowę na finansowanie na łączną kwotę 75 mln EUR z czego otrzymała w 2024 roku 18,2 mln EUR finansowania na 2 nowe projekty. Grupa DL Invest Group PM S.A, przeznacza finansowanie z EBOiR do rozwoju portfela zrównoważonych projektów logistycznych i przemysłowych typu build-to-suit. Dla wszystkich projektów finansowanych przez EBOiR Deweloper uzyskuje certyfikaty BREEAM, z oceną co najmniej „bardzo dobrą”.



MACQUARIE



FINANSOWANIE MACQUARIE

W 2022 Macquarie Capital Principal Finance udzielił 123,4 mln EUR w formie pożyczki zabezpieczonej typu senior secured dla DL Invest Group. W 2023 roku grupa uzyskała kolejną transzę finansowania w kwocie 20 mln EUR. Trzyletni kredyt z możliwością wydłużenia o dodatkowe 2 lata został całkowicie sfinansowany z wykorzystaniem kapitału z bilansu Macquarie. Zabezpieczeniem kredytu jest 10 nowoczesnych aktywów logistycznych w Polsce, obejmujących 217.000 m² wybudowanych przez DL Invest Group PM S.A w ciągu ostatnich 5 lat, które są w pełni wynajęte dużym międzynarodowym firmom. Macquarie jest globalną grupą świadczącą usługi finansowe, działającą na 33 rynkach w zakresie zarządzania aktywami, bankowości detalicznej i biznesowej, zarządzania majątkiem, leasingu i finansowania aktywów, dostępu do rynku, handlu towarami, rozwoju odnawialnych źródeł energii, specjalistycznego doradztwa, pozyskiwania kapitału i głównych inwestycji. Różnorodność działań firmy, w połączeniu z silną pozycją kapitałową i solidnymi ramami zarządzania ryzykiem, przyczyniła się do naszej 53-letniej nieprzerwanej rentowności.



FINANSOWANIE INVESCO

DL Invest Group nawiązało strategiczne partnerstwo z globalnym funduszem inwestycyjnym Invesco. W lipcu 2024 roku Invesco udzieliło do DL Invest Group finansowanie na kwotę 20,1 mln EUR na okres 2 letni z możliwością wydłużenia o trzeci rok. Invesco to amerykańska niezależna firma zarządzająca inwestycjami o globalnym zasięgu działalności, z oddziałami w 20 krajach. Jej akcje wchodzić w skład indeksu S&P 500 i są notowane na NYSE. Współpraca z Invesco otwiera przed DL Invest Group nowe perspektywy rozwoju i pozwoli na realizację kolejnych projektów logistyczno-produkcyjnych na polskim rynku.



WSPÓŁPRACA Z EMIRA PROPERTY FUND

DL Invest Group nawiązała w 2024 roku współpracę z Emira Property Fund Limited („Emira”), działającym na zasadzie REIT globalnym funduszem nieruchomościowym notowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu. Emira jako nowy partner finansowy dofinansowuje DL Invest Group w celu wsparcia rozwoju Grupy. Współpraca z Emirą zwiększa zdolności inwestycyjne DL Invest Group i wzmacnia jej pozycję na rynku, umożliwiając ekspansję oraz realizację planów rozwoju i pełną realizację potencjału wzrostu. Zaangażowanie Emiry zwiększa stabilność finansową Grupy i wnosi cenne doświadczenie na rynku nieruchomości, przyczyniając się do realizacji celów strategicznych DL Invest Group.



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

ZASADY

ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

SPO SUSTAINALYTICS

W 2024 roku, a wcześniej również w 2022 roku, niezależna opinia Sustainalytics potwierdziła, że działalność DL Invest Group PM S.A. jest wiarygodna i realizowana w zgodzie z czterema podstawowymi komponentami.

Ocena ta opiera się na przestrzeganiu zasad GBP, które obejmują cztery elementy kluczowe:

1. Wykorzystanie środków
2. Proces oceny i selekcji projektów
3. Zarządzanie środkami
4. Raportowanie.

Celem Zielonych Obligacji DL Invest Group PM S.A jest rozwijanie i umacnianie procesów ekologicznie zrównoważonego rozwoju.

RAPORT ESG

DL Invest Group PM S.A działa w oparciu o zasady ESG oraz zrównoważonego budownictwa, przy zachowaniu najwyższych wymogów niskoemisyjności oraz energooszczędności. Spółka gwarantuje Najemcom najniższe koszty utrzymania użytkowanej powierzchni przy spełnieniu najbardziej rygorystycznych wymagań międzynarodowego systemu certyfikacji budynków BREEAM.

DL Invest Group PM S.A. dąży to tego aby jej działalność przynosiła szeroko pojęte korzyści wszystkim interesariuszom, a także społecznościom lokalnym i środowisku naturalnemu. Stworzony raport ESG ma na celu dostarczenie inwestorom kompleksowej informacji i dogłębnej analizy naszej działalności w oparciu o 3 parametry: środowisko naturalne, odpowiedzialność społeczna, ład korporacyjny.

GREEN FRAMEWORK

Celem DL Invest Group PM S.A jest pełna zgodność z najlepszymi praktykami rynkowymi oraz przejrzyste informowanie o: wykorzystaniu wpływów, procesie oceny i wyboru projektów, zarządzaniu oddziaływaniem, raportowaniu, weryfikacji zewnętrznej. Potwierdzeniem powyższego jest stworzony raport Green Framework.

Ekologiczna polityka DL Green wdrażana przez firmę DL Invest Group PM S.A jest odpowiedzią na zmieniające się warunki środowiskowe. DL Green jest poświadczaniem wysokiej uwagi i dużego znaczenia, które nadajemy aspektowi ochrony środowiska w ramach prowadzonych przez nas inwestycji obowiązują naszą firmę trzy podstawowe zasady, według których przygotowane są plany współpracy z lokalnymi społecznościami, na terenie obszarów, na których prowadzimy projekty.

Zasada 1

Inwestycje prowadzimy w sposób zrównoważony. Naszym priorytetem jest zachowanie walorów środowiskowych obszarów, na których realizowane są projekty. Osiągamy to między innymi poprzez nasadzenia dodatkowych drzew i krzewów w sposób przemyślany i znacznie wykraczający poza wynikające z przepisów prawa działania. Projekty te prowadzimy we współpracy z mieszkańcami oraz pracownikami naukowymi, którzy pomagają nam określić warunki i stworzyć prawdziwie unikalne habitaty dla zwierząt i roślin na terenach, na których prowadzimy działania, co wprost przekłada się na budowanie dodatkowej wartości dla lokalnych społeczności.

Zasada 2

Prowadzimy akcje uświadamiające i promujące właściwe postawy w kontekście ochrony przyrody i zrównoważonego rozwoju. Takie akcje przyjmują postać warsztatów i materiałów edukacyjnych prowadzonych i przygotowywanych we współpracy z uznanymi ośrodkami akademickimi oraz wybranymi instytucjami działającymi na terenach, na których prowadzimy inwestycje.

Zasada 3

Nasze projekty są certyfikowane w systemie ekologicznej certyfikacji BREEAM oraz w dużej części finansowane z użyciem instrumentów wspierających rozwój ekologicznych inwestycji.

06



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

WYNIK DZIAŁALNOŚCI

I SYTUACJA FINANSOWA

BILANS

Na koniec miesiąca grudnia 2024 suma bilansowa zamknęła się kwotą 1.007.568.637 zł, co w porównaniu ze stanem na koniec analogicznego grudnia 2023 roku oznacza wzrost o ok. 24%.

AKTYWA

Struktura aktywów na dzień 31 grudnia 2024 roku wygląda następująco:

- aktywa trwałe stanowią 90% aktywów, z czego dominujące pozycje stanowią inwestycje (udziały) w jednostkach powiązanych oraz udzielone pożyczki.
- aktywa obrotowe stanowią ok. 10% aktywów.

PASYWA

Kapitał podstawowy Spółki DL Invest Group PM S.A. na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosił 101.000.000 zł i dzielił się na 2.020.000 akcji o wartości nominalnej 50 zł każda. W dniu 24 września 2024 roku jedyny akcjonariusz Spółki DL Invest Group PM S.A. tj. DL Invest Group S.A. podjął uchwałę o podwyższeniu kapitału Spółki o kwotę 201.000.000 zł. Podwyższenie zostało zarejestrowane w KRS w dniu 11 października 2024 roku. Po dniu bilansowym w dniu 4 kwietnia 2025 roku jedyny akcjonariusz Spółki tj. DL Invest Group S.A. podjął uchwałę o podwyższeniu kapitału Spółki o kwotę 86.000.000 zł. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego podwyższenie nie zostało zarejestrowane w KRS.

Zobowiązania długo i krótkoterminowe oraz rezerwy na zobowiązania zamknęły się kwotą 564.577.739 zł.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Spółka DL Invest Group PM S.A. osiągnęła w okresie od stycznia do grudnia 2024 roku zysk ze sprzedaży w wysokości 19.987.158 zł, przy przychodach ze sprzedaży na poziomie 229.462.545 zł. W analogicznym okresie roku 2023 osiągnęła zysk ze sprzedaży w wysokości 16.411.064 zł, a przychody ze sprzedaży kształtowały się na poziomie 524.331.217 zł. Poziom przychodów ze sprzedaży zależy od projektów realizowanych na rzecz spółek zależnych.

Zarząd oświadcza, iż Spółka nie prowadzi działalności, w stosunku do której regulacje prawne określają normy ostrożnościowe, w związku z powyższym, niniejsze sprawozdanie nie musi zawierać wskazań o konieczności stosowania niniejszych norm.

W roku 2024 Spółka nie tworzyła oddziałów. Spółka nie posiada, nie nabywała ani nie zbywała akcji własnych.

PERSPEKTYWY ROZWOJU

Perspektywy rozwoju Spółki DL Invest Group PM S.A. uzależnione są od projektów, jakie w kolejnych latach realizowane będą na rzecz kolejnych Spółek zależnych. Wydarzeniem o istotnym znaczeniu dla funkcjonowania DL Invest Group PM S.A. jest agresja zbrojna Rosji na Ukrainę. Na podstawie publicznie dostępnych informacji na dzień, w którym niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji, kierownictwo Spółki rozważyło szereg skrajnych, lecz nadal prawdopodobnych scenariuszy w odniesieniu do potencjalnego rozwoju wojny i jej oczekiwanego wpływu na Spółkę i środowisko gospodarcze, w którym prowadzi ona działalność. Najważniejszym celem niefinansowym jest zasadniczy wzrost wartości marki DL Invest Group oraz trwalsze związanie kontrahentów z marką poprzez działania z zakresu marketingu relacyjnego i public relations. Większy niż dotąd akcent położony zostanie na CSR. Spółka dąży także do udoskonalenia metod zarządzania wiedzą oraz zasobami ludzkimi. Planuje wykorzystać m.in. wyraźnie zauważalną zwiększoną podaż wykwalifikowanych pracowników, mogących w przyszłości wpłynąć na budowanie przewagi konkurencyjnej Grupy.

Niniejsze sprawozdanie przedstawia najważniejsze dane finansowe wykorzystywane przez Zarząd do oceny dokonań i podejmowanych decyzji. Tabela „Wybrane dane finansowe” zawiera najważniejsze w ocenie Zarządu dane wykorzystywane również w bieżącej działalności Spółki.



Wybrane dane finansowe	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Waluta	PLN	PLN	EUR	EUR
Przychody ze sprzedaży	229 462 545	524 331 217	53 311 311	115 787 302
Zysk ze sprzedaży	19 987 158	16 411 064	4 643 641	3 624 031
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	9 278 457	23 177 643	2 155 675	5 118 285
Zysk (strata) netto za okres	7 339 685	17 687 998	1 705 238	3 906 015
EBITDA	15 315 760	21 913 203	3 558 329	4 839 061
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-93 053 500	195 665 558	-21 619 232	43 208 541
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-170 062 160	-181 299 384	-39 510 748	-40 036 080
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	221 404 021	28 936 565	51 439 064	6 390 020
Przepływy pieniężne netto razem	-41 711 638	43 302 738	-9 690 915	9 562 481
Środki pieniężne	31 151 176	72 862 815	7 290 236	16 757 777
Aktywa razem	1 007 568 637	813 490 376	235 798 885	187 095 303
Aktywa trwałe	909 138 004	704 352 652	212 763 399	161 994 630
Aktywa obrotowe	98 430 633	109 137 723	23 035 486	25 100 672
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	564 577 739	578 839 163	132 126 782	133 127 682
Zobowiązania długoterminowe	349 451 787	325 268 589	81 781 368	74 808 783
Zobowiązania krótkoterminowe	201 206 266	242 306 047	47 087 823	55 728 162
Rezerwy na zobowiązania (w tym na podatek odroczone) oraz bierne rozliczenia międzyokresowe	13 919 687	11 264 527	3 257 591	2 590 738
Kapitał własny	442 990 898	234 651 212	103 672 103	53 967 620
Liczba akcji (w szt.)	2 020 000	2 000 000	2 020 000	2 000 000
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w PLN / EUR)	3,63	8,84	0,84	1,95
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN / EUR)	219,30	117,33	51,32	26,98

Wybrane dane finansowe dotyczące bilansu oraz rachunku wyników i rachunku przepływów pieniężnych, zawarte w niniejszym sprawozdaniu zostały przeliczone na EUR odpowiednio według średniego kursu ogłoszonego przez NBP na dzień 31 grudnia oraz jako średnia arytmetyczna średnich kursów NBP obowiązujących na ostatni dzień kalendarzowy poszczególnych miesięcy danego roku finansowego tj. dane za 2024 rok zostały przeliczone na 31 grudnia 2024 r. roku dla pozycji bilansowych wg kursu (4,2730 PLN / EUR), a dla pozycji wyników oraz przepływów pieniężnych (4,3042 PLN / EUR). Natomiast dane za 2023 rok zostały przeliczone na 31 grudnia 2023 r. dla pozycji bilansowych wg kursu (4,3480 PLN / EUR) oraz dla pozycji wyników oraz przepływów pieniężnych (4,5284 PLN / EUR).

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI INNE ISTOTNE INFORMACJE



INFORMACJE NA TEMAT ŁADU KORPORACYJNEGO

Spółka prowadzi przejrzystą i efektywną politykę informacyjną zgodną z zasadami ładu korporacyjnego.

WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Nie dotyczy.

POSTĘPOWANIA TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDEM I INNYMI ORGANAMI

Spółka nie jest stroną żadnych istotnych postępowań toczących się przed (i) sądem powszechnym, (ii) sądem arbitrażowym, (iii) organem administracji publicznej, (iii) ani nie jest stroną żadnych innych postępowań dotyczących zobowiązań albo wierzytelności Spółki, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

OGRANICZENIA UJAWNIANIA INFORMACJI

Niniejsze sprawozdanie z działalności nie zaspokoi wszystkich potrzeb informacyjnych interesariuszy, z uwagi na świadome zastosowanie przez Zarząd ograniczeń zakresu ujawnionych informacji. Zastosowanie ograniczeń wynika między innymi z istniejącego ryzyka wystąpienia zagrożenia mogącego naruszyć słuszny interes Spółki, poprzez ujawnienie informacji poufnych, które mogłyby zagrozić jej pozycji konkurencyjnej. Zarząd dokonując oceny, które informacje mają charakter poufny, ma świadomość, ile osób z najbliższego otoczenia Spółki jest już w posiadaniu tych informacji. Zarząd dokonał klasyfikacji informacji poufnych, katalog ten dotyczy prowadzonych negocjacji, jak również umów zawartych pod warunkiem zawieszającym przez Spółkę **DL Invest Group PM S.A.** lub Spółki Celowe. Za informacje poufne uznane zostały strony tych umów oraz ich warunki.

DEBIUT OBLIGACJI NA ASO CATALYST

W lutym 2025 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie podjął uchwały o wprowadzeniu do obrotu 7 serii obligacji wyemitowanych przez Spółkę DL Invest Group PM S.A. tj. obligacji serii: K, L, M, P oraz H, N, O. Pierwszy dzień notowań obligacji na ASO Catalyst miał miejsce 18 marca 2025 roku.



OŚWIADCZENIE ZARZĄDU



Według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki, roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Ponadto Zarząd Spółki oświadcza, iż podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego za rok 2024 został wybrany zgodnie z aktualnymi przepisami prawa, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej. Podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego oraz biegły rewident dokonujący badania sprawozdania za rok 2024 spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej.

Katowice, 8 maja 2025 roku

Wirginia Leszczyńska – Prezes Zarządu

Tomasz Brodzki – Wiceprezes Zarządu



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI

DL GREEN ENERGY

Inwestycja w komponenty OZE (PV oraz magazyny energii) w ramach istniejącego portfolio aktywów DL Invest Group oraz development nowych farm paneli fotowoltaicznych oraz magazynów energii w ramach strategii DL Green dekarbonizacji obiektów.

Z myślą o przyszłości, stale zmieniającym się otoczeniu rynkowym oraz środowisku, za które jesteśmy współodpowiedzialni, zdecydowaliśmy się na stworzenie strategii DL Energy w ramach koncepcji „DL Green”.

Spełnienie najwyższych wymagań w zakresie niskoemisyjności i efektywności energetycznej to jeden z elementów naszej polityki, która gwarantuje naszym najemcom najniższe koszty utrzymania powierzchni, spełniając jednocześnie najbardziej rygorystyczne wymagania międzynarodowego systemu certyfikacji budynków BREEAM, przy jednoczesnym pozytywnym wpływie na środowisko naturalne. Obecnie trwają prace związane z wyborem odbiorcy energii, który będzie produkowany przez Spółkę, a także wyborem wykonawcy odpowiedzialnego za kompleksową instalację paneli.

DZIAŁALNOŚĆ STATUTOWA NA RZECZ ENERGETYKI

Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii (panele fotowoltaiczne) na dachach i gruntach w ramach portfela nieruchomości DL Invest Group.

CEL PROJEKTU

Celem projektu jest dekarbonizacja nieruchomości DL Invest Group w celu pozytywnego wpływu na środowisko oraz stworzenia dodatkowego źródła dochodu, generowanego przez sprzedaż zielonej energii.

URUCHOMIENIE PROJEKTU

Pod koniec 2021 roku powstała spółka DL Invest Group Energy Sp. z o.o., wchodząca w skład struktur holdingowych DL Invest Group S.A., która odpowiada za realizację projektu budowy paneli fotowoltaicznych na obiektach zarządzanych przez DL Invest Group.

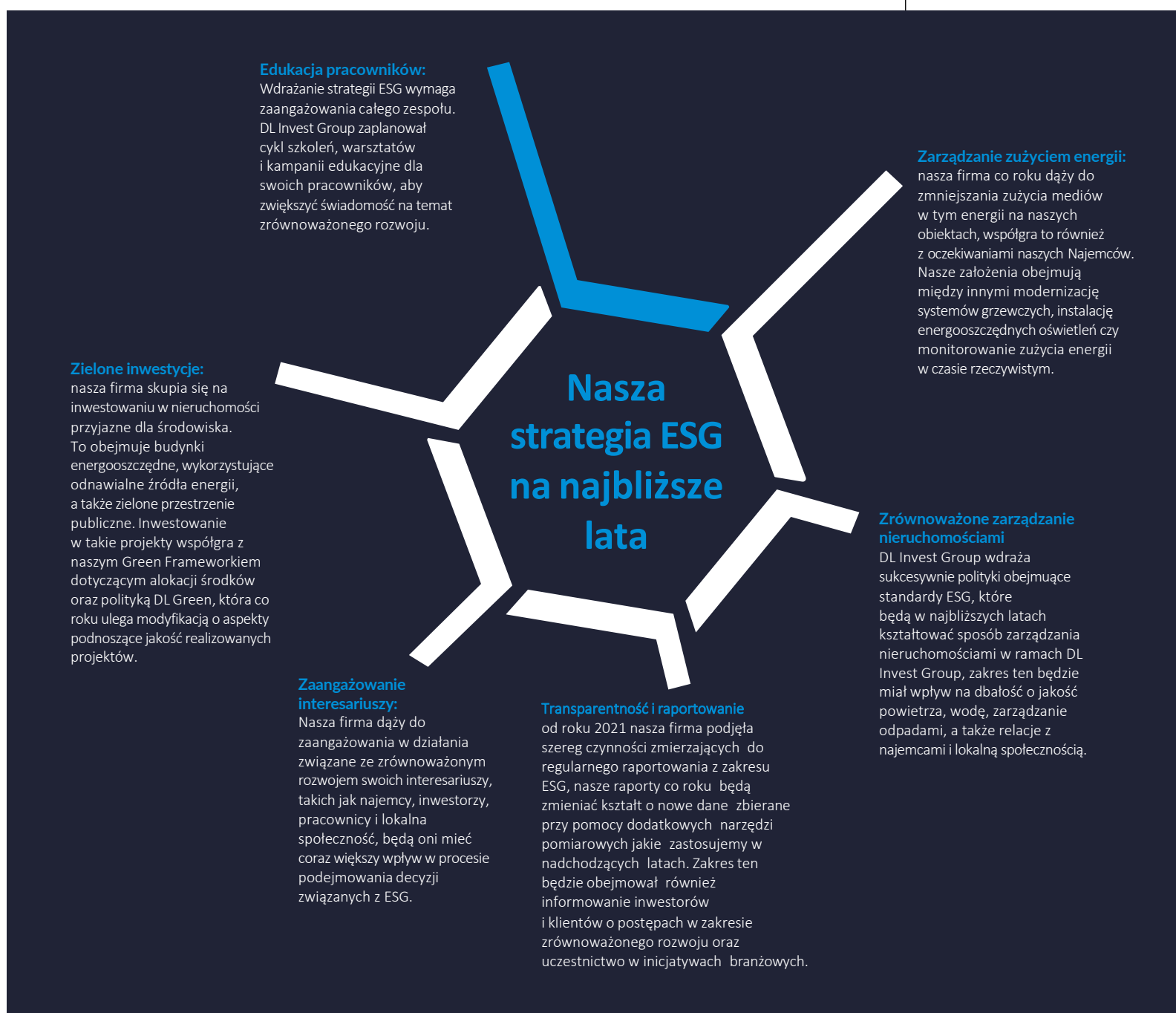


SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

STRATEGIA ESG

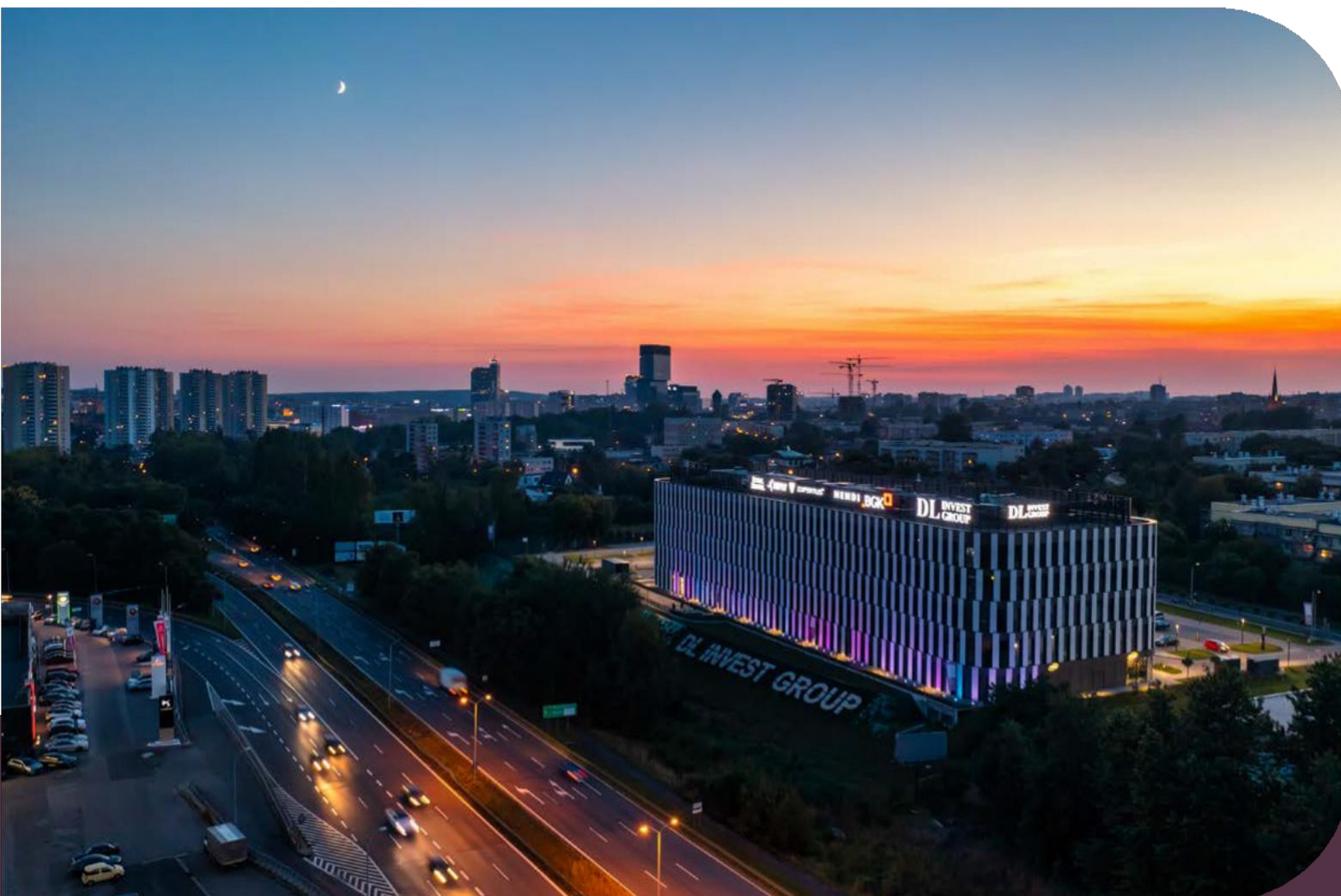
11

Wdrażane co roku strategie ESG są dla nas kluczowym narzędziem, które pomaga nam osiągnąć cele związane z odpowiedzialnością społeczną i ochroną środowiska.





british polish
chamber of commerce



DL INVEST GROUP

ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice
tel.: +48 32 253 00 95

Kapitał zakładowy: 101.000.000,00 PLN
KRS: 0000434440
NIP: 6252381542

WWW.DLINVEST.PL
biuro@dlinvest.pl